அறிக்கையிடப்படக்கூடியது

இந்திய உச்ச நீதிமன்றம்

உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு அதிகார வரம்பு

உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு எண் 5012/2008

சிவாஜி எல்லப்பா பட்டீல் ... மேல்முறையீட்டாளர்(கள்)

எதிர்

திரு. ரணஜித் அப்பாசாஉறிப் பட்டீல்

மற்றும் பலர் ... எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்(கள்)

<u>தீர்ப்புரை</u>

<u>மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. ஆர்.கே. அகர்வால்:</u>

1. முதலேற்பு வழக்கு எண் 123/1986-இல் 21.07.1992-ஆம் தேதியிட்ட உத்தரவையும், உறீக்கிரி, உரிமையியல் நீதிமன்ற நீதிபதியால் (முதுநிலைப் பிரிவு), முறையான மேல்முறையீடு எண் 29/1997-இல் பிறப்பிக்கப்பட்ட 25.02.2000-ஆம் தேதியிடப்பட்ட தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணையையும் எதிர்த்து, இங்குள்ள 1 மற்றும் 2-ஆவது எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களால் (அசல் வாதிகள்) தாக்கல் செய்யப்பட்ட மேல்முறையீட்டை, பெங்களூரில் உள்ள கர்நாடக உயர் நீதிமன்றத்தின் கற்றறிந்த தனியமர் நீதியரசர் அனுமதித்து, முறையான இரண்டாவது மேல்முறையீடு எண் 568/2000-இல் 29.06.2005-ஆம் தேதியன்று உயர் நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட

தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணையை எதிர்த்து, மேற்படி மேல்முறையீடு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2.சுருக்கமான பொருண்மைகள்:

(அ) வழக்கு சொத்து என்பது கவனே வாடி கிராமம், உறீக்கிரி தாலுக்காவில் புல எண் 77-இல் அமைந்துள்ள 6 ஏக்கர் 8 குண்டாஸ் அளவுடைய விளைச்சல் நிலமாகும், அதில் பல்வேறு நபர்கள் தங்களுக்கு வரையறுக்கப்பட்ட பங்குகளின் உரிமையாளர்களாக, 28.05.1981 அன்றுவரை பயிரிட்டு வந்தனர். அதன்பிறகு, மேற்படியான வழக்கு நிலம் கிழக்கு மேற்காக 3 ஏக்கர் 4 குண்டாஸ் அளவுடைய இரு பாகங்களாக ஒவ்வொன்றும் பிரிக்கப்பட்டது. மேற்படி பாகப்பிரிவினையைத் தொடர்ந்து, கூட்டுரிமையாளர்கள் தங்களுக்குரிய பாகங்களுக்கு தங்களுக்குரிய பெயர்களைக் காண்பிக்கின்ற கிழக்கு மற்றும் மேற்கு நிலத்திற்கு இடையேயான எல்லைக்கோட்டினை வரையறுப்பதற்காக நில அளவை துறைக்கு கூட்டு விண்ணப்பமொன்று அளித்தனர். கிழக்கிலுள்ள நிலமானது 1/2, 1/6, 1/6 மற்றும் 1/6 என்ற வீதத்தில் முறையே மனோகர் குல்கர்னியின் மனைவியான ஆஷாபாய், யஷ்வந்த் குல்கர்னி (இங்குள்ள 3-ஆவது எதிர் மேல்முறையீட்டாளரின் கணவர்), தத்தராயா குல்கர்னி மற்றும் லஷ்மிபாய் கணேஷ் குல்கர்னி ஆகியோருக்கு கொடுக்கப்பட்டது.

(ஆ) வாதிகளின் (இங்குள்ள 1 மற்று ம் 2-ஆவது எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள்) வழக்காவது, மேற்படியான பெயர்கொண்ட நபர்கள் அவர்களுடைய பங்கை வாதிகளுக்கு (இங்குள்ள 1 மற்றும் 2-ஆவது எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள்) விற்க ஒத்துக்கொண்டனர். சரியான பிரிவினை அறுதி செய்யப்படாத

போதும், பிரிவினைக்குப்பிறகு, விற்பனையாவணம் நிறைவேற்றத் தீர் மானிக்கப்பட்டது. தீர்வுக்குப் பிறகு, 3 ஏக்கர் 4 குண்டாஸின் மொத்த விலை ரூ.22,000/-ஆக நிர்ணயிக்கப்பட்டு, ரூ.2,000/- முன்பணமாக செலுத்தப் பட்டது. அது, இறுதியாக அளக்கப்பட்டு, 30.12.1983 அன்று அங்கீகரிக்கப்பட்டது. அச்சமயத்தில், யஷ்வந்த் குல்கர்னி மற்றும் தத்தராயா குல்கர்னி இறந்துவிட்டனர். யஷ்வந்த் குல்கர்னியின் மனைவியான சுதா, கிழக்குப் பகுதியில் தனது கணவருக்குரிய 1/6 பங்கைப்பெற்று, புல எண் 77-க்கான உரிமை பதிவேட்டில் தன்னுடைய பெயரை பதியவைத்துக்கொண்டார்.

(இ) கிழக்குப் பகுதியின் கூட்டுரிமையாளர்கள் (1/6 பங்கைப் பெற்ற சுதா தவிர), வாதிகள் சார்பாக 13.02.1984 அன்று விற்பனையாவணத்தை நிறைவேற்றி, அவர்கள் நிலத்தின் உண்மையான சுவாதீனத்திலிருந்து வந்தனர். புல எண் 77-இல் உள்ள நிலத்தின் 1/6 பங்குள்ள நிலத்தின் உரிமையாளரான இங்குள்ள 3-ஆவது எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் (இங்குள்ள யஷ்வந்த் குல்கர்னியின் மனைவி) 21.03.1986 அன்று இங்குள்ள 4-ஆவது எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு தனது பங்கை விற்றுவிட்டார்.

(ஈ) மனக்குறையுற்ற வாதிகள் (இங்குள்ள 1 மற்றும் 2-ஆவது எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள்), உறீக்கிரி கூடுதல் உரிமையியல் நீதிமன்றம் முன்பாக, எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களை எதிர்த்து, குறித்தவகை நிறைவேற்றலுக்காக எண் 123/1986 என்ற முதலேற்பு வழக்கு ஒன்றை நீதிமன்றத்தின் முன்பாக தாக்கல் செய்தனர். கற்றறிந்த கூடுதல் உரிமையியல் நீதிபதி, 21.07.1992-ஆம்

தேதியிடப்பட்ட தீர்ப்புரை மற்றும் உத்தரவு மூலம் உரிமை வழக்கைத் தள்ளுபடி செய்தார்.

(உ) 21.07.1992-ஆம் தேதியிடப்பட்ட தீர்முடிவால் மனக்குறையுற்று, வாதிகள் 29/1997 என்ற முறையான மேல்முறையீடு ஒன்றை உறீக்கிரி உரிமையியல் நீதிமன்ற நீதிபதி (முதுநிலைப் பிரிவு) முன்பாக தாக்கல் செய்தனர். மேல்முறையீடு நிலுவையில் இருக்கையில், இங்குள்ள மேல்முறையீட்டாளர் மதிப்புடைய மறுபயனுக்காக பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனை ஆவணம்மூலம் வழக்குச் சொத்துகளை வாங்கினார். மேல்முறையீட்டாளர், தான் வழக்குச் சொத்தின் சுவாதீனத்திலிருந்து வந்ததாகவும் சாட்டுரைத்துள்ளார். மேல்முறையீட்டாளர், வழக்குச் சொத்திற்கு அருகே தனது நிலச்சொத்தை வைத்துக் கொண்டிருந்ததால், வழக்குச் சொத்தை வாங்கினார்.கற்றறிந்த உரிமையியல் நீதிபதி, 25.02.2000-ஆம் தேதியிடப்பட்ட தீர்ப்புரை மற்றும் உத்தரவு மூலம் மேல்முறையீட்டைப் பகுதியாக அனுமதித்த அதேவேளையில், ஒப்பந்தத்தின் குறித்தவகை நிறைவேற்றலை ஏற்க மறுத்துவிட்டார்.

(ஊ) 25.02.2000-ஆம் தேதியிடப்பட்ட தீர்ப்புரை மற்றும் உத்தரவால் மனக்குறையுற்ற வாதிகள், 568/2000 என்ற முறையான இரண்டாம் மேல்முறையீட்டை முன்கொணர்ந்தனர்.உயர் நீதிமன்றத்தின் கற்றறிந்த தனியமர் நீதியரசர் 29.06.2005-ஆம் தேதியிடப்பட்ட தீர்ப்புரை மற்றும் உத்தரவு மூலம், வாதிகள் சார்பாக, இரண்டாவது மேல்முறையீட்டை அனுமதித்தது, வாதிகள், சந்தை நிலவர மதிப்பை தீர்ப்புரை நாளிலிருந்து 6 (ஆறு) மாதங்களுக்குள் செலுத்துதல் வேண்டும் என்பதற்குட்பட்டு ஒப்பந்தத்தின் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கு உத்தரவிட்டார்.

(எ) 29.06.2005-ஆம் தேதியிடப்பட்ட தீர்ப்புரை மற்றும் ம் உத்தரவால் மனக்குறையுற்ற இங்குள்ள மேல்முறையீட்டாளர், இந்த மேல்முறையீட்டை சிறப்பு அனுமதி வாயிலாக இந்நீதிமன்றத்தின் முன் தாக்கல் செய்தார்.

3. மேல்முறையீட்டாளருக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் திரு. சங்கர் திவாதே மற்றும் எதிர்மேல் முறையீட்டாளர்களுக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் திரு. எஸ்.என். பட் ஆகியோரின் வாதங்கள் கேட்கப்பட்டன.

பரிசீலனைக்கான வாதக்கூறு(கள்):

4. இவ்வழக்கின் தற்பொழுதைய சூழ்நிலைகள் மற்றும் பொருண்மைகளின் வகையில், உயர் நீதிமன்றம், அசல் வாதிகளுக்கு (இங்குள்ள 1 மற்றும் 2-ஆவது எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள்) குறித்தவகை நிறைவேற்றுதலுக்கான தீர்ப்பாணை வழங்கியது சரியா?

எதிர்த்தரப்பு வாதுரைகள்:

5. உயர் நீதிமன்றம், 1963-ஆம் ஆண்டின் குறித்தவகை பரிகாரச் சட்டம் (சுருக்கமாக கு.ப. சட்டம்) பிரிவு 20-இன் கீழ் விருப்புரிமை பரிகாரம் வழங்க மறுத்த கீழமை நீதிமன்றங்களின் நன்கு பரிசீலிக்கப்பட்ட, சிறந்த காரண விளக்கமுறையான தீர்ப்புரைகளில் குறுக்கீடு செய்கையில் சட்டப்படி தவறிழைத்துவிட்டது என்று மேல்முறையீட்டாளருக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் எடுத்த எடுப்பிலேயே வாதிட்டார். மேல்முறையீட்டாளருக்கு 02.06.2005 அன்றுதான் தரப்பினர் சேர்ப்புக்கான அறிவிப்பு சார்வு செய்யப்பட்டது என்றும், மேல்முறையீட்டாளர் வழக்கை

ஏற்றுக்கொண்டு, எதிர்வாதஞ்செய்யும் ஏற்பாடுகளைச் செய்து வந்தபோது, மேல்முறையீடு 29.06.2005-ஆம் தேதியன்று முடிவு செய்யப்படுவதற்கு வந்தது. எனவே, மேல்முறையீட்டாளரின் இயற்கை நீதிக் கோட்பாடுகள் மீறப்பட்டுள்ளன என்பதாகும்.

6. மேலும், உயர் நீதிமன்றம், அசல் வாதிகள் நிலத்தின் மொத்தப்பரப்பின் சுவாதீனத்திலிருந்து வந்தனர் என்பதை உறுதிசெய்த அதேசமயத்தில் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளைக்காக அசல் வாதிகளாலான முதலேற்பு வழக்கு எண் 129/1984-இல் கற்றறிந்த கூடுதல் உரிமையியல் நீதிபதியால் பிறப்பிக்கப்பட்ட 24.09.1987-ஆம் தேதியிடப்பட்ட தீர்ப்புரையின்மீது சார்வுற்றதில் கடுமையான தவறிழைத்துள்ளதாக வாதிடப்பட்டது.இத்தறுவாயில், வழக்குச் சொத்தின் அசல் உரிமையாளரான இங்குள்ள 3-ஆவது எதிர்மேல்முறை யீட்டாளர் இவ்வழக்கின் தரப்பினர் அல்ல. எனவே, மேற்படி வழக்கின் தீர்ப்புரையானது, 3-ஆவது எதிர்மேல்முறை யீட்டாளரின் பங்குடைமை பிரச்சனையைத் தீர்மானிப்பதற்காக பரிசீலிக்கப்படக்கூடாது என்று வாதிடப்பட்டது.வழக்கு நிலத்தின் சுவாதீனம், அசல் வாதிகளிடம் ஒப்படைக்கப்பட்டது என்பதற்கும், வாதிகள், உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்வதற்கு முன்பாக ஒப்பந்தத்தில் தங்களது பங்கினை நிறைவேற்றத் தயாராகவும், விருப்பமுடனும் இருந்தனர் என்று அசல் வழக்கின் வழக்குரையிலுங்கூட கூறியிருக்கவில்லை என்பதற்கும் சான்றேதுமிருப்பதாக இரு பொருண்மைக் காண்முடிவு நீதிமன்றங்களும் கண்டறியவில்லை என்றும் கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் வாதிட்டார்.

7. வழக்குச் சொத்தின் 1/6 பங்குக்குரிய உரிமையாளர், அதை மதிப்புடைய மறுபயனுக்காக பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனையாவணம் மூலம் 1986-ஆம் ஆண்டிலேயே 4-ஆவது எதிர்மேல் முறையீட்டாளருக்கு உடைமையை விற்றுவிட்டார் என்றும், மேல்முறையீட்டாளர், அதை மதிப்புடைய மறுபயனுக்காக பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனையாவணம் மூலம், 1999-ஆம் ஆண்டில் வாங்கினார் என்றும், அவர் வழக்கு நிலத்தின் சுவாதீனத்திலும் இருந்துவந்தார் என்றும் மேல்முறையீட்டாளருக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரால் மேலும் வாதிடப்பட்டது. எனவே, கணிசமான அளவிலான நீண்ட காலம் கழிந்துவிட்டபிறகு, அசல் வாதிகளின் சார்பாக விற்பனையாவணத்தின் நிறைவேற்றுதலுக்கு உத்தரவிடுவது நியாயமற்றது மற்றும் இங்குள்ள மேல்முறையீட்டாளருக்கு கடும் அநீதியிழைத்துவிடும். குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணை வழங்கப்பட்டிருக்கக்கூடாது என்றே நீதியின் குறிக்கோள் கோருகிறது என்று கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் இறுதியாக வாதிட்டார்.

8. *அதற்குமாறாக,* கீழமை நீதிமன்றங்கள் முறையான நோக்கில் பதிவாவணத்திலுள்ள சான்றாதாரங்களை மதிப்பிடத் தவறிவிட்டது என்றும், வாதிகளுக்கு குறித்தவகை நிறைவேற்றலுக்கான தீர்ப்பாணை வழங்க மறுத்த அதேவேளையில் அவற்றின் காண்முடிவுகளில் வெளிப்படையான பிழை அடங்கியிருந்தது என்றும், எழுப்பப்பட்ட பிரச்சனை சான்று மதிப்பீடு குறித்த விடயமாகும் மற்றும் உயர் நீதிமன்றம் அதை வழங்கியது சரியே என்றும் திர் மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் பணிந்துரைத்தார்.

9. இதிலுள்ள மேல்முறையீட்டாளர், பதிவாவணத்தில் கொண்டுவரப்பட்டு, நடவடிக்கைகளில் ஒரு தரப்பினராகச் சேர்க்கப்பட்டார், ஆனால், உயர் நீதிமன்றம் முன்பாக இங்குள்ள மேல்முறையீட்டாளரே ஒருபோதும் வழக்கை எடுத்துரைக்கவோ அல்லது எதிர்வாதஞ்செய்திருக்கவோவில்லை என்று எதிர் மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் மேலும் பணிந்துரைத்தார். விசாரணை நீதிமன்றமும், கீழமை மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமும், அதன் முன்பாக முற்படுத்தப்பட்ட சான்றாவணங்களில் உடைமை ஒப்படைப்பு குறித்த குறிப்பீடு ஏதுமில்லை என்ற காரணத்தின்பேரில் 28.05.1981-ஆம் தேதியிடப்பட்ட விற்பனை ஒப்பந்தப்படி, அசல் வாதிகள் சார்பாக உடைமை ஒப்படைப்பு ஏதுமில்லை என்ற முடிவுக்குவர முற்பட்டது, அவ்வாறிருக்க, உயர் நீதிமன்றம், கீழமை நீதிமன்றங்களால் எட்டப்பெற்ற பிழையான காண்முடிவுகளை நீக்கறவு செய்கையில், குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணை தொடர்பான முடிவுக்கு வந்ததில் சரியே என்று கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் மேலும் பணிந்துரைத்தார்.வழக்கின் தனிச்சிறப்பான சூழ்நிலைகளைக் கருத்திற்கொண்டு, இவ்வழக்கில் இந்நீதிமன்றத்தாலான தலையீடு ஏதும் கோரப்படவில்லை என்று கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் இறுதியாக பணிந்துரைத்தார்.

விவாதம்: -

10. ஒப்பந்தத்தின் குறித்தவகை நிறைவேற்றல் உத்தரவுக்கான அதிகாரம் விருப்புரிமையானது என்பதும், அது சட்டப்படியான-தென்றாலும், அதை ஓர் உரிமையாகத் தரப்பினர்கள் கோரமுடியாது என்பதும், ஆனால் அத்தகைய விருப்புரிமையானது,

நீதியமுறையிலும், விவேகமாகவும் செயலுறுத்தப்பட வேண்டுமென்பதும் நன்கு அறுதியிடப்பட்ட சட்டமாகும். கு.ப. சட்டத்தின் பிரிவு 20 பின்வருமாறு எடுத்தியம்பப்படுவதாவது:

"20. **குறித்தவகை நிறைவேற்றுதல் தீர்ப்பாணை குறித்த விருப்புரிமை:**

(1) குறித்தவகை நிறைவேற்றுதல் தீர்ப்பாணைக்கான ஆள்வரை விருப்புரிமையானது மற்றும் நீதிமன்றம், அது சட்டப்படியானது என்பதால் மட்டும் அத்தகைய பரிகாரம் வழங்கிட கடமைப்பட்டிருக்கவில்லை; ஆனால் நீதிமன்றத்தின் விருப்புரிமை மனப்போக்கானது அல்ல என்றாலும் நேர்மையாகவும் நியாயமாகவும் நீதியக் கோட்பாடுகளால் வழிநடத்தப்பட்டு, மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் ஒன்றினால் திருத்தம் செய்யப் படுவதற்குரியதாகவும் உள்ளது.

(2) கீழ்க்காணும் நேர்வுகளில், நீதிமன்றமானது குறித்தவகை நிறைவேற்றுதலுக்கான தீர்ப்பாணை வழங்காமல் முறையாக விருப்புரிமையைச் செயலுறுத்தலாம்:

(அ) ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளும் சமயத்தில் தரப்பினர்களின் நடத்தை அல்லது ஒப்பந்தத்தின் வரையறைகள் அல்லது அத்தகைய ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளும் போது, அதன் கீழுள்ள இன்னபிற சூழ்நிலைகள் யாவும் அத்தகைய ஒப்பந்தத்தை செல்லாததாக்காவிட்டாலும், பிரதிவாதிக்கும் மேலாக

நேர்மையற்ற நன்மை ஒன்றை வாதிக்கு அளித்து விடுகிறவிடத்து; அல்லது

(ஆ) ஒப்பந்தத்தின் நிறைவேற்றம் என்பது பிரதிவாதியை முன்னுணராத சில இன்னலுக் குட்படுத்தும் என்றிருக்கையில், அதனை நிறைவேற்றாமையானது வாதியை அத்தகைய இன்னலுக்குட்படுத்தாது என்கிறவிடத்து; அல்லது

(இ) பிரதிவாதி, ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளும் சூழ்நிலைகளின் கீழ், அவை ஒப்பந்தத்தை செல்லாததாக்காவிட்டாலும் குறித்தவகை நிறைவேற்றுதலுக்காக செயற்படுத்துவது, அதை நேர்மையற்றதாக்குகிறவிடத்து. விளக்கம் 1.— மறுபயன் போதாமையுமோ அல்லது ஒப்பந்தம், பிரதிவாதிக்கு மிகுபொறுப்பளிக்கிறது அல்லது அதன் இயல்பிலேயே அக்கறையற்றது என்ற பொருண்மையுமோ, கூறு (அ)-இன் பொருளமைவிற்குள் நேர்மையற்ற நன்மை ஒன்றையோ அல்லது கூறு (ஆ)-இன் பொருளமைவிற்குள் இன்னலையோ உருவாக்குவதாக கருதப்படாது. விளக்கம் 2.— ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றுதல் என்பது கூறு (பி)-இன் பொருளமைவிற்குள் பிரதிவாதியை இன்னலுக்கு உட்படுத்துமா? என்ற கேள்வி யானது, ஒப்பந்தத்திற்குப் பின்னிட்டு, வாதியின் ஏதேனும் செயலிலிருந்து இன்னல் ஏற்பட்டுள்ளவிடத்தான சில நேர்வுகளைத் தவிர, ஒப்பந்த சமயத்தில் நிலவிவரும்

சூழ்நிலைகளைப் பொறுத்து தீர்மானிக்கப்படுதல் வேண்டும்.

(3) குறித்தவகை நிறைவேற்றலுக்கு ஏதுவான ஒப்பந்தத்தைத் தொடர்ந்து, வாதி கணிசமான செயல்களைச் செய்துள்ளார் அல்லது இழப்புக்காளானார் என்கின்ற நேர்வு எதிலும் குறித்தவகை நிறைவேற்றல் தீர்ப்பாணை வழங்க நீதிமன்றம் விருப்புரிமையை முறை யாகச் செயலுறுத்தலாம்.

(4) நீதிமன்றம், ஒப்பந்தமானது தரப்பினரின் வேண்டுகோளின்படி செயற்படுத்தத்தக்கது அல்ல என்ற காரணத்தின்பேரில் மட்டும் ஒப்பந்தத்தின் குறித்தவகை நிறைவேற்றத் தரப்பினர் எவருக்கும் அதை மறுத்தல்கூடாது.

11. மூன்றாம் தரப்பினரின் நலனுக்கு ஊறுவிளைவிக்கும் சாத்தியத்தன்மையிருப்பதனாலேயே, அது வாதியை குறித்தவகை நிறைவேற்றலிலிருந்து உரிமையற்றவராக்காது, ஆனால், அது ஒவ்வொரு வழக்கின் பொருண்மைகள் மற்றும் சூழ்நிலைகளின்மீது சார்ந்திருக்கிறது என்பது நீதிமன்றத்தால் அதன் விருப்புரிமையைச் செயலுறுத்தும் வகையில் பரிசீலிக்கப்படும்.குறித்தவகை நிறைவேற்றலுக்கு ஏதுவான ஒப்பந்தத்தைத் தொடர்ந்து, வாதி கணிசமான செயல்களைச் செய்துள்ளார் அல்லது இழப்புக்காளா னார் என்கின்ற நேர்வு எதிலும் குறித்தவகை தீர்ப்பாணை வழங்க நீதிமன்றம் விருப்புரிமையை முறையாகச் செயலுறுத்தலாம்.

12. தற்போதைய வழக்கில், வழக்குச் சொத்தின் உரிமையாளர்கள், விற்பனை ஒப்பந்தத்திற்கு பிறகு, தங்களுக்கு சொத்தின் உடைமை முழுவதையும் மாற்றம் செய்துவிட்டனர் மற்றும் அது பகுதி

நிறைவேற்றத்தைத் தொடர்ந்து செய்யப்பட்டது என்ற காரணத்தின்பேரில் ஒப்பந்தத்தின் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான அசல் வழக்கை 1 மற்றும் 2-ஆவது எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள் தாக்கல் செய்தனர். எனவே வாதிகள் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம், 1882 (சுருக்கமாக சொ.மா. சட்டம்)-இன் பிரிவு 53-அ-இன் பலனுக்கு உரிமையுடையவர்களாவர். 1929-ஆம் ஆண்டில் பிரிவு 53-அ சேர்க்கப்பட்டு, எலிசெபத் மேடிசன் -எதிர்- ஜான் ஆல்டர்சன் (1883) 8 மேல்முறையீட்டு வழக்குகள் 467-இல் இங்கிலாந்தில் மேம்படுத்தப்பட்டவாறு, பகுதி நிறைவேற்றத்தின் நேர்மைநெறியின் மாற்றியமைக்கப்பட்ட முறையானது இந்தியாவுக்கு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. பின்வரும் நிபந்தனைக் கூறுகள், 1882-ஆம் ஆண்டின் சொ.மா. சட்டத்தின் பிரிவு 53- அ-இன்பேரில் செய்யப்படும் கோரிக்கையின் அடிப்படையில் இன்றியமையாக் கூறுகளாகும்.

- அசையாச் சொத்து ஏதும் மறுபயனுக்காக மாற்றம் செய்வதற்கு ஒப்பந்தம் இருக்க வேண்டும்.

- ஒப்பந்தமானது, மாற்றம் செய்தவராலோ அல்லது அவரது சார்பாக எவரோ ஒருவராலோ எழுதப்பட்டு, கையொப்பம் இடப்படவேண்டும்.

- உரிமை மாற்றத்தை உறுதிசெய்யக்கூடிய பொருளுணர்த்துவதற்கு தேவையான அத்தகைய சொற்கள் எழுத்துருவில் இருக்க வேண்டும்.

- உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், ஒப்பந்தத்தின் பகுதி நிறைவேற்றத்திலிருந்து, சொத்து அல்லது அச்சொத்தின் பகுதி எதனையும் எடுத்துக்கொள்ளவேண்டும்.

- உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றும் வகையில் சில செயல்களைச் செய்திருக்கவேண்டும்.

- உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், ஒப்பந்தத்தில் தனது பங்கை நிறைவேற்றவோ அல்லது நிறைவேற்றுவதற்கு விருப்பமுடனோ இருக்கவேண்டும்.

13. ஒப்பந்தத்தில் தனது பகுதியை நிறைவேற்ற விருப்பமில்லாத தரப்பினர்மீது உரிமை எதனையும் சொ.மா. சட்டத்தின் பிரிவு 53-அ அளிக்கவில்லை என்பது நன்கு வரையறுக்கப்பட்ட சட்டமாகும். ஒப்பந்தம்தின் கீழ் தனது பகுதியை நேர்மையாகவும், விருப்பத்துடனும் நிறைவேற்ற தயாராக இருப்பதை உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் மெய்ப்பிக்க வேண்டும்.

14. இவ்வழக்கில், சுவாதீன ஒப்படைப்பு குறித்து ஏதும் குறிப்பிடப்படவில்லை என்ற காரணத்தின்பேரில் 28.05.1981-ஆம் தேதியிடப்பட்ட விற்பனை ஒப்பந்தத்தின்படி 1 மற்றும் 2-ஆவது எதிர் மேல்முறையீட்டாளர்கள் சார்பாக சுவாதீன ஒப்படைப்பு ஏதும் செய்யப்படவில்லை என்ற முடிவுக்குவர இரு நீதிமன்றங்களான விசாரணை நீதிமன்றமும், கீழமை மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமும் முற்பட்டன என்பது வழக்கின் விசாரணையின்போது எங்களின் கவனத்திற்கு கொண்டுவரப்பட்டுள்ளது. மேற்படி கீழமை நீதிமன்றங்கள், மு.வ. எண் 129/1984-இல் உறீக்கிரி கற்றறிந்த கூடுதல் உரிமையியல் நீதிபதியின் 24.09.1987-ஆம் தேதியிடப்பட்ட மேற்படி தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணையை சரியான நோக்கில் மதிப்பிட தவறிவிட்டன என்பது மேற்படி நீதிமன்றம், வழக்குச் சொத்து உட்பட மேற்படி மொத்த சொத்தையும் பொறுத்தவரையில், இங்குள்ள 1 மற்றும் 2-ஆவது எதிர் மேல்முறையீட்டாளர்களின்

சுவாதீனத்தைக் கண்டறிந்துள்ளதால், இவ்வழக்கில் உறுத்துக் கட்டளை வழங்கி, இங்குள்ள 1 மற்றும் 2-ஆவது எதிர்மேல் முறையீட்டாளர்களின் சுவாதீனத்தில் குறுக்கிடுவதற்கு மூன்றாந்தரப்பினரை தடைசெய்திருந்ததைத் தெளிவாகக் காண்பிக்கிறது. எனவே, 1 மற்றும் 2-ஆவது எதிர் மேல்முறையீட்டாளர்கள், பிற நபர்கள் அனைவருக்கும் எதிராக வழக்கு நிலத்தின் சுவாதீனத்திலிருந்து வருகின்றனர், மேலும் பின்னிட்டு வாங்கியவருக்கு எதிராகவுங்கூட சுவாதீன உரிமையைக் கோரமுடியும்.

15. இவ்வழக்கில், 1 மற்றும் 2-ஆவது எதிர்மேல் முறையீட்டாளர்கள் வழக்கு நிலம் முழுவதையும் உடைமை பெற்றுக் கொண்டனரா? என்ற ஒரே வினாவையே இந்த மொத்த வழக்கும் சுற்றிவருகிறது. 3-ஆவது எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் இறந்துபோன கணவர், புல எண் 77-இல் உள்ள மற்ற உரிமையாளர்களுடன் சேர்ந்து, 1 மற்றும் 2-ஆவது எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களுடன் உடன்படிக்கை செய்துகொண்டனர் என்பது மறுப்புக்கிடமற்ற பொருண்மையாகும். ஆனால், பின்னர் 3-ஆவது எதிர்மேல் முறையீட்டாளர் அவ்வுடன்படிக்கையை நிறைவேற்ற மறுத்து-விட்டார். அதனைத் தொடர்ந்து, மொத்த நிலத்தின் உடைமையும், 1 மற்றும் 2-ஆவது எதிர் மேல்முறையீட்டாளருக்கு உரிமைமாற்றம் செய்யப்பட்டதாகச் சாட்டுரைக்கப்பட்டுள்ளது.

எனினும், இங்குள்ள 3-ஆவது எதிர்மேல் முறையீட்டாளர், இப்பொருண்மையை மறுத்து, தனது பங்கின் உடைமையானது, ஒரு போதும் அசல் வாதிகளுக்கு உரிமைமாற்றம் செய்யப்படவில்லை என்று சாட்டுரைத்தார். முழு வழக்கின் பொருண்மை சார்ந்த

கருப்பொருளையம் தனிச்சிறப்பான பொருண்மைகளையும் பார்வையிட்டபிறகு, மு.வ. எண் 129/1984-இல் உள்ள காண்முடிவின் அடிப்படையில், இந்த 1 மற்றும் 2-ஆவது எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள் மொத்த நிலத்தின் சுவாதீன உரிமையளிக்கப்பட்டிருந்தனர் என்பது நன்கு நிலைநாட்டப்-பட்டுள்ளது என்பதை நாங்கள் ஆராய்ந்தறிகிறோம். 1984-ஆம் ஆண்டில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட தனி உரிமை வழக்கொன்றில் சுவாதீனம் தொடர்பாக, 1987-ஆம் ஆண்டில் உரிமையியல் நீதிபதியால் பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்பாணையானது, வாதிகள் 1 மற்றும் 2-ஆவது எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள் சுவாதீனத்தில் இருந்தனர் என்ற பொருண்மையைச் சுட்டிக்காட்டுவதாக உள்ளது.

முடிவு:-

16. முற்சொன்ன விவாதத்தினைக் கருத்திற்கொண்டு, 1 மற்றும் 2-ஆவது எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள் சார்பாக குறித்தவகை நிறைவேற்றலை வழங்காததற்காக காரணமேதும் நாங்கள் கண்டறியவில்லை. எனவே, நீதியின் நலன் கருதியும், 1 மற்றும் 2-ஆவது எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள் வழக்கு நிலத்தின் சுவாதீனத்தில் நீண்டகாலமாக இருந்து வருகின்றனர் என்பதாலும், தற்பொழுதைய சந்தை நிலவர மதிப்புப்படி அவர்களால் இன்றிலிருந்து ஆறு மாதங்களுக்குள் விற்பனை மறுபயன் செலுத்துவதற்கு உட்பட்டு அவர்கள் சார்பாக குறித்தவகை நிறைவேற்றலை ஏற்கும் வகையில் உயர் நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட நியாயமான தீர்ப்பில் சட்டத்திற்கு புறம்பான எதனையும் நாங்கள் காணவில்லை.

மேல்முறையீடு செலவுத்தொகை குறித்த உத்தரவு ஏதுமின்றி தள்ளுபடி செய்யப்படுகிறது.

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. ஆர்.கே. அகர்வால்

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. அபய் மனோகர் சாப்ரே

புதுதில்லி
ஏப்ரல் 16, 2018.

<u>உரிமைத்துறப்பு</u>

"வட்டார மொழியில் மொழியாக்கம் செய்யப்பட்ட இத்தீர்ப்புரையானது, வழக்காடி, தன்னுடைய மொழியில் புரிந்துகொள்வதற்கு பயன்படுத்திக்கொள்வதற்குட்பட்டதேயன்றி, வேறெந்த நோக்கத்திற்காகவும் பயன்படுத்திக்கொள்ளலாகாது. அனைத்து நடைமுறையான மற்றும் அலுவல்முறையான நோக்கங்களுக்கும் மற்றும் தீர்ப்புரையை நிறைவேற்றலுக்கும், செயற்படுத்தலுக்கும் அதன் ஆங்கிலப்பதிப்பே அதிகாரப்பூர்வமானதாகும்."